Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4/6144/8-1/I-08

Begründung

zum Bebauungsplan 8-1

(Ersatzbau der Sportanlage Jubiläumssportplatz -Bergiusstraße-)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Bezirksamt Neukölln von Berlin

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanes war der Bau der Bundesautobahn A100/A113 (neu). Für den Bau wurden Teilflächen des Jubiläumssportplatzes, der Kolonien Sonnengarten, Frohe Stunde und Alt-Alpental abgeräumt. Südlich an die Kolonie Sonnengarten angrenzend befindet sich ein Betrieb, dessen Erweiterung ca. 5000m² der ehemaligen Kolonie beanspruchte. Die restliche Fläche der Kolonie war für die Erweiterung der Sportanlage erforderlich und wurde somit dem Sportplatz zugeschlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-1 ist der Neubau einer Sportanlage mit zwei Spielfeldern realisiert worden. Dabei ist die Anlage des einen Spielfeldes Ersatz für den Cimbriasportplatz, der zum Zwecke der Gewerbeansiedlung verkauft worden ist.

Um die Sportnutzung dauerhaft zu sichern und andere Nutzungen auszuschließen, ist es erforderlich den Bebauungsplan 8-1 aufzustellen.

1.2. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 4,1 ha groß und befindet sich im Ortsteil Neukölln, nahe der Grenzallee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teile der ehemaligen Kolonien Frohe Stunde und Alt-Alpental, Teilflächen der Grundstücke Bergiusstraße 22 (Jubiläumssportplatz), Grenzallee 37 (inklusive Straße 12) sowie Teile der ehemaligen Kolonie Sonnengarten.

1.3. Bestand

1.3.1. Umgebung

Das Plangebiet gehört zu einem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet südlich des S-Bahnringes. Im Norden sowie im Westen verläuft die Bundesautobahn A100/A113 (neu). In weiterer Nachbarschaft befinden sich Industrie- und Gewerbebetriebe. Im Bereich der provisorischen BAB-Ausfahrt Grenzallee zeichnet sich eine neue Entwicklung ab. Hier soll ein großflächiger Möbelmarkt angesiedelt werden (Bebauungsplanentwurf 8-2).

1.3.2. Erschließung

Das Gebiet wird über die verlegte Bergiusstraße erschlossen. Die provisorische Anschlussstelle BAB A100 / A113 (neu) an die Grenzallee sowie das Autobahndreieck Neukölln sind fertiggestellt und wurde am 17. Juli 2004 für den Verkehr freigegeben (siehe Punkt 1.4.9).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 177 an der Grenzallee, die eine Verbindung zum Schnellbahnnetz (S-Bahnhof Köllnische Heide und an den S- und U-Bahnhof Neukölln) sicherstellt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

1.3.3. Nutzung / Bebauung

Innerhalb des Plangebietes sind die beiden Spielfelder und das Umkleidegebäude fertiggestellt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden als öffentlicher Sportplatz genutzt. Für den alten Kabinen- und Duschtrakt besteht die Absicht seitens des Sportamtes und der platznutzenden Vereine, den Altbau zukünftig als Geschäftsstelle zu nutzen.

Durch die Zulässigkeit der beiden Gebäude auf dem Sportplatzgelände ergibt sich rechnerisch eine Grundflächen-/ Geschossflächenzahl von ca. 0,02.

1.3.4. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

1.3.5. Stadtbild / Landschaft

Stadtbild

Im Plangebiet wurde der Bau des Sportplatzes abgeschlossen. Die beiden Spielfelder und das zweite Umkleidegebäude sind bereits fertiggestellt. Durch den Bau des Sportplatzes und der Bundesautobahn A 100 / A 113 (neu) sind keine prägenden Strukturen vorhanden.

Vegetation / Landschaftsbild

Im Plangebiet ist straßenbegleitend vereinzelt Vegetation durch Sträucher und Bäume vorhanden. In der näheren Umgebung wurden sämtliche Flächen für den Bau der Bundesautobahn A 100 / A 113 (neu) abgeräumt; die Flora wurde zum Teil durch Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Autobahnbaus wieder hergestellt.

Vegetationsflächen und -wege innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Fertigstellung des Sportplatzes inzwischen wieder vorhanden. Hier sind Sträucher und Bäume entlang der Straße und Autobahn gepflanzt worden.

Boden

Die vorhandenen Bodengesellschaften werden im Umweltatlas als vererdetes Niedermoor geführt. Es handelt sich um Niederungen mit Wiesenkalk und Flachmoortorf in Talsandfläche. Die Grundstücke weisen einen mäßigen Versiegelungsgrad zwischen 10-50% auf (siehe 1.4.6 Bodenbelastungskataster).

1.4. Planerische Ausgangssituation

1.4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 8.01.2004 (ABl. S. 95) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

Entsprechend den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001 sind gemäß den Grundsätzen für

Bezirksamt Neukölln von Berlin

die Entwicklung von Bebauungsplänen, Entwicklungsgrundsatz 8, aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe- und Industrieflächen entwickelbar. Die weiter genannten Ausnahmen treffen für die genannten Sportflächen nicht zu.

Die Richtlinien lassen jedoch auch einen Handlungsspielraum zur Ausgestaltung des FNP zu. Es wird festgestellt, dass es den "...Intentionen des Planes nicht widerspricht, wenn im Hinblick auf bestehende städtebauliche Strukturen kleinere andere Baugebiete und andere Nutzungen entwickelt werden, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind, die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen und die Grundkonzeption des FNP nicht infrage stellen."

In der Übersicht zum Entwicklungsrahmen FNP wird daher die Entwicklung von Grünflächen (alle Zweckbestimmungen) im begründeten Einzelfall (eingeschränkter Umfang, örtliche Bedeutung) als zulässig betrachtet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben I B 11 vom 30.01.2004 mitgeteilt: „Der B-Plan ist als Einzelfall aus dem FNP entwickelbar, da bestehende städtebauliche Strukturen verbessert werden. Die geplante Sportnutzung stellt im Wesentlichen eine Neuordnung und begrenzte Erweiterung bereits vorhandener Sportflächen dar. Zusätzliche Beeinträchtigungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind auszuschließen. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.".

Der Jubiläumssportplatz sowie der südöstlich gelegene Cimbriasportplatz waren bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP innerhalb der gewerblichen Baufläche vorhanden. Aufgrund der Darstellungssystematik für ungedeckte Sportanlagen wurden die Sportplätze im FNP nicht dargestellt.

Durch die Aufgabe des Cimbriasportplatzes und die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Jubiläumssportplatzes durch den Bau der BAB 100 wurde nun, aufgrund des Bedarfes von Sportflächen an dieser Stelle, die Neugliederung und Erweiterung des Jubiläumssportplatzes zu einer Doppelsportanlage erforderlich. Da sich der Sportplatz bereits seit Jahren an dieser Stelle befand, werden die Gewerbenachbarn auch durch die neu angeordneten Sportfelder und die dazugehörigen Gebäude nicht zusätzlich beeinträchtigt. Einschränkungen des Gewerbes oder Belästigungen durch den Sportbetrieb sind nicht zu erwarten.

1.4.2. Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1 (Arbeitsbericht-Fortschreibung 1989 mit dem Ergänzungsbericht zum Grenznahen Raum 1990) stellt den Geltungsbereich als sonstige Grün- und Freifläche mit Sport dar.

1.4.3. Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Bekanntmachung vom 22. Juni 1961 ABl. S.742) weist für den Geltungsbereich reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,4 aus.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

1.4.4. In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B21 (Aufstellungsbeschluss 26. August 1986) sieht für das Plangebiet den Ausschluss großflächiger Einkaufszentren und Verbrauchermärkte vor.

Dieses Ziel wird im Bebauungsplan 8-1 durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche übernommen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-B21 um die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-1 reduziert werden muss.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist der Bebauungsplan 8-2 im Verfahren, der die planerische Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Möbelmarktes schaffen soll.

1.4.5. Bebauungsplan XIV-3

Für einen kleinen Bereich der Bergiusstraße 22 (Jubiläumssportplatz) setzt der Bebauungsplan XIV-3 (festgesetzt am 29. Oktober 1969) Industriegebiet fest. Diese Festsetzung tritt mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 8-1 außer Kraft.

1.4.6. Bodenbelastungskataster

Im Bereich des Bebauungsplanes sind zwei Flächen im Bodenbelastungskataster aufgeführt, diese sind unter den Nr. 1318 und 13757 registriert.

Das Umweltamt teilte in dem Schreiben vom 27. Juni 2002 folgende Erkenntnisse mit: Der zu betrachtende Bereich liegt in geologischer Hinsicht im Urstromtal. Das Grundwasser steht in Tiefen von 2,0m bis 5,0m unter Gelände an und ist deshalb in die Kategorie mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit einzuordnen.

Im Bereich des (alten) Sportplatzes wurden die Laufbahn, die Sprunggrube sowie das Spielfeld im Dezember 2000 auf Bodenbelastungen durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und PAK untersucht. Die untersuchten Proben wiesen keine Überschreitungen der zulässigen Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen gemäß der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf.

Für den Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage „Frohe Stunde“ wurde im September 2000 der Boden bis zu einer Tiefe von 2,0m auf Gehalte an Schwermetallen und PAK untersucht. Dabei wurde eine leicht belastete Auffüllung von ca. 2,0m Mächtigkeit, bestehend aus Sand sowie 10% Bauschuttanteil (Ziegelreste, Mörtel und Glas) in einer Tiefe von 0,30m bis 0,74m erbohrt.

Für den übrigen Bereich liegen dem Umweltamt keine Untersuchungsergebnisse oder Hinweise auf Altlasten vor. In diesen Bereich ist aber ebenfalls mit teilweise belasteten Auffüllungen zu rechnen (unmittelbare Nachbarschaft zu den erstgenannten Flächen).

Auf einer angrenzenden Grundstücksfläche wurde ein Mineralölschaden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilsaniert. Restbelastungen sind noch lokal im Boden und im Grundwasser nachweisbar. Dazu liegen dem Umweltamt umfangreiche Prüfberichte vor.

Nach Auswertung aller Untersuchungsergebnisse geht für den Bereich des (alten) Sportplatzes von diesem Nachbargrundstück außerhalb des Bebauungsplanes keine Gefahr aus.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Einschätzung des Gefahrenpotenzials und der Entsorgungsmaßnahmen:

Eine akute Gefährdung, unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung als Freizeitanlage, geht nach Aktenlage von den Grundstücken nicht aus, ein Handlungsbedarf bezüglich weiterer Untersuchungen wird seitens des Umweltamtes nicht gesehen. Lediglich für eine Nutzung als Kinderspielplatz oder Kleingärten wären Maßnahmen zur Bodensanierung / Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

Baubedingter Bodenaushub von den beiden untersuchten und als altlastenverdächtig registrierten Flächen (Nr. 1318 und 13757) kann, nach Möglichkeit vor Ort, wiedereingebaut werden.

Bodenaushub aus dem bisher nicht untersuchten Bereich sollte vor einem Wiederaufbau bzw. vor einer Entsorgung einer Untersuchung auf Schadstoffgehalte gemäß der LAGA-Richtlinen unterzogen werden.

1.4.7. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) 1994 trifft in seinen Teilprogrammen folgende Aussagen:

- Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Kleingarten
- Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz: Grün- und Freifläche
- Teilprogramm Biotop- und Artenschutz: städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

Teilprogramm Landschaftsbild: Landschafts- oder Siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand, Kleingarten.

1.4.8. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

1.4.9. Planfestungsbeschluss BAB A100 / A113 (neu)

Weite Bereiche nördlich des Geltungsbereiches sind als Anlagen des Autobahndreiecks Neukölln planfestgestellt. Teile des Geltungsbereichs grenzen an die Planfeststellung.

Die alte Bergiusstraße wird gemäß den Planfeststellungsunterlagen als provisorische Anschlussstelle der Bundesautobahn (BAB) A100 / A113 (neu) an die Grenzallee genutzt. Entsprechende Umbaumaßnahmen der Bergiusstraße und der Grenzallee sind Bestandteil der Planfeststellung. Bei einer Fortführung der Bundesautobahn in Tunnellage Richtung Sonnenallee entfällt diese provisorische Anbindung der BAB. Die Bergiusstraße wurde in östlicher Richtung verschwenkt und direkt westlich der Industriebahn an die Grenzallee dauerhaft angebunden.

Durch Aufgabe der provisorischen BAB-Anbindung an die Grenzallee infolge der Fortführung der BAB in östlicher Richtung könnte auf den Flächen durch Errichtung einer entsprechenden Rampe eine dauerhafte Autobahnanbindung erfolgen (Halbanschluss Bergiusstraße). Ob hierfür ein verkehrlicher Bedarf dargestellt werden kann, bleibt der abschließenden Klärung durch die Planfeststellung für den nächsten Bauabschnitt der A 100 vorbehalten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 8-1 ist an der vorgenannten Planfeststellung orientiert.

1.4.10. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte in ihrem Schreiben vom 12. Dezember 2000 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach §7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der sich gegenwärtig im Bau befindlichen A 100 bzw. A 113, die mit der Verbindungsfunktionsstufe I Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz ist, gemäß Absatz 1 Nr.2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in dem Schreiben vom 9. Januar 2001 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms unterstützt. Der Grundsatz aus dem Landesentwicklungsprogramm besagt: Schaffung einer ausreichenden Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen.

2. Planinhalt

2.1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, das Plangebiet als öffentliche Grünfläche -Sportplatz- zu sichern.

Da durch den Bau der Bundesautobahn A100 / A113 (neu) Teilflächen des Jubiläumssportplatzes benötigt und der Cimbriasportplatz zum Zwecke der Gewerbeansiedlung verkauft wurde, diese Sportanlagen jedoch weiterhin benötigt werden, ist an dieser Stelle der Ersatzbau der beiden Spielfelder und Sportgebäude erfolgt.

2.2. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 8-1 soll die Art und das Maß der Nutzung wie folgt festsetzen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung -ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Flächen und textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Festlegung von Stellplätzen durch Ausweisung einer Fläche und textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

Im Wesentlichen soll der Bebauungsplan durch seine Ausweisung den Standort Sport sichern.

Die Errichtung baulicher Anlagen, die innerhalb der Zweckbestimmung zulässig sind, wird durch die Flächen ABCDA und EFGHE und die textliche Festsetzung Nr.1 geregelt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

2.3. Äbwägung / Begründung der einzelnen Festsetzungen

2.3.1. Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Bergiusstraße, Grünfläche mit der Zweckbestimmung -ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ- festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Baulichkeiten und Stellplatzanlagen innerhalb des Sportareals wird mittels Ausweisung entsprechender Flächen geregelt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 (T.F.1) regelt die Bebaubarkeit auf den durch die Buchstaben ABCDA und EFGHE gekennzeichneten Flächen. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von eingeschossigen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit der Zweckbestimmung -ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ- zu vereinbaren sind (z.B. Umkleidegebäude).

> Innerhalb der Flächen ABCDA und EFGHE ist die Errichtung von eingeschossigen, mit der Zweckbestimmung -ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ- zu vereinbarenden baulichen Anlagen zulässig.

Durch die Zulässigkeit der beiden Gebäude ergibt sich rechnerisch eine zulässige Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl von 0,02.

2.3.2. Stellplätze

Die textliche Festsetzung (T.F.2) regelt, in Verbindung mit der Kennzeichnung der Fläche durch die Buchstaben JKLMNOJ, die Nutzung dieser Fläche als Stellplatzanlage. Da die momentane Parkraumsituation im gesamten angrenzenden Straßenland problematisch ist, soll so den Nutzern des Sportplatzes eine Parkmöglichkeit ermöglicht werden.

> Innerhalb der Fläche JKLMNOJ sind Stellplätze zulässig.

Die Stellplatzanlage wurde mit Lochsteinpflastersteinen gebaut. Das anfallende Regenwasser versickert innerhalb des gesamten Plangebietes.

2.3.3. sonstige Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende öffentliche Verkehrsfläche der Bergiusstraße wird durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Der Bebauungsplan regelt nicht die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche (T.F. 3).

> Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Mittels der textlichen Festsetzung Nr.4 (T.F. 4) treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzung und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2.3.4. Belange der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die ihrer Zweckbestimmung -ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ- gemäß ausgeübte Nutzung der Fläche entstehen Lärmemissionen, verursacht unter anderem durch Lautsprecheransagen und Sportlärm.

Die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzmauer ist nicht erforderlich, da das Gebiet keine sensible, störanfällige Nachbarschaft umgibt. Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die BAB, im Osten und Süden durch das vorhandene Industriegebiet.

Auf dem Sportplatz wurden insgesamt 12 Trainingsbeleuchtungen (2 Plätze mit je 6 Trainingsbeleuchtungen) angebracht. Eine Blendung für die Benutzer der Bundesautobahn wird nicht gesehen, da die Beleuchtung relativ tief steht. Sollte eine Blendung jedoch entstehen, wird die Beleuchtung nachgestellt. Zum angrenzenden Gebiet wurden keine Probleme gesehen, da das Plangebiet wie o.a. inmitten eines Industriegebietes liegt.

2.3.5. Belange des Verkehrs

Die Grenzallee und die Bergiusstraße sind stark befahrene Straßen mit erhöhten Schwerlastverkehr.

Das Autobahndreieck Neukölln verbindet die Verlängerung der BAB A100 von der Buschkrugallee mit der BAB A113 (neu) „Teltowkanalautobahn“ und bindet diese provisorisch an die Grenzallee an. Der Neubau der Autobahn A 113 schafft den Anschluss zwischen Stadtautobahn A 100 und Berliner Ring A 10 (Fertigstellung ca. 2007).

Eine spätere Ausbaustufe sieht die Verlängerung der Bundesautobahn bis zur Frankfurter Allee vor. Dafür soll die dann bestehende Abfahrt abgerissen und die Bundesautobahn (A 100) vom Autobahndreieck Neukölln in Tunnellage weitergeführt werden. Die geplante Trasse verläuft unterhalb der verlagerten Bergiusstraße, der Grenzallee, der Kolonie Sommerfreude, der Neuköllnischen Allee bis zur Sonnenallee, wo eine neue Vollanschlussstelle entstehen soll. Die diesbezüglichen Prüfung erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens. Derzeit liegt eine Vorplanung der Trasse vor.

2.4. Abwägung von Stellungnahmen

2.4.1. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz und Ergebnis

Der Bebauungsplanentwurf 8-1 wurde vom 25. August 2003 bis einschließlich 8. September 2003 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer A361 ausgelegt und war von Montag bis Donnerstag von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten einzusehen. Die Veröffentlichung in der Presse fand am 15. August 2003 statt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Resonanz der Bürger

Drei Bürger informierten sich über Ziel und Zweck der Planung. Schriftliche Stellungnahmen wurden von der Deutschen Telekom und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

Deutsche Telekom mit dem Schreiben vom 3. September 2003

Die Deutsche Telekom teilte mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches Kabel bzw. Rohre liegen. Diese können ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und sollen gesichert oder umverlegt werden.

Stapl:

Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Kabel im öffentlichen Straßenland liegen bzw. es ein Hausanschluss ist.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit dem Schreiben vom 5. September 2003

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. teilte mit, dass es grundsätzlich zu begrüßen sei, dass im geplanten Vorhaben Neuanpflanzungen für einen Teil der beim Autobahnbau vernichteten Grünfläche und Baumbestände vorgesehen werden.

Sie merkte jedoch an, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die beiden Spielfelder schon asphaltiert seien und mit dem Bau des zweiten Umkleidegebäudes begonnen wurde. Somit würden vollendete Tatsachen geschaffen. Andernfalls hätten sie vorgeschlagen, zu prüfen, ob der geplante relativ hohe Versieglungsgrad des Geländes sich durch folgende Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. zur Teilversieglung nicht deutlich verringern lässt, z.B. durch Sportrasen oder durch wasserdurchlässigen Kunstrasen.

Für die große Trainingsfläche nahe der Bergiusstraße gebe es in den ausgelegten Texten und Plänen keine Informationen zum geplanten Untergrund. Hier würden ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung empfohlen, sofern diese nicht geplant seien.

Stapl:

Der Cimbriasportplatz wurde zum Zwecke der Gewerbeansiedlung verkauft. Des Weiteren beanspruchte der Bau der Bundesautobahn Teilflächen des Jubiläumssportplatz sowie der Kolonien Sonnengarten, Frohe Stunde und Alt-Alpental. Als Ersatz für den Wegfall der Sportplätze wurde die Fläche des Geltungsbereiches gewählt. Auf dieser Fläche ließ sich der Ersatzbau des Jubiläumssportplatzes sowie auch des Cimbriasportplatzes realisieren. Dies wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (als Vertreter für den Bund) abgestimmt.

Mit dem Bau der Sportplätze sowie des zweiten Umkleidegebäudes wurde schon begonnen, da es sich um keinen Neubau, sondern um einen Umbau handelt (Drehung des Ju

Bezirksamt Neukölln von Berlin

biläumssportplatz, Cimbriasportplatz: s.o.). Der Bebauungsplan 8-1 sichert das Planungsrecht für die dauerhafte Nutzung der Sportplätze, so dass diese langfristig vor Inanspruchnahme durch gewerbliche Erweiterungsbestrebungen geschützt sind.

Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches sind getroffen worden. So wurden die beiden Spielfelder komplett wasserdurchlässig gestaltet (wasserdurchlässiger Asphalt und Kunstrasen); die Trainingsfläche besteht aus Rasen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundlage für die Eingriffsregelung durch das derzeitige Planungsrecht (Baunutzungsplan: reines Arbeitsgebiet) gebildet wird. Der Bebauungsplan 8-1 schafft demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -ID- mit dem Schreiben vom 16. September 2003

In Ergänzung des Schreibens -I D 2 Ht-6142/XIV-297- vom 12. Dezember 2000 zum Bebauungsplan XIV-297, dessen Aufstellung später unter der Bezeichnung 8-1 beschlossen wurde, wies die Senatsverwaltung darauf hin, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-B21 entsprechend einzuschränken ist.

Stapl:

Ein Bezirksamtsbeschluss für die Reduzierung des Geltungsbereiches 8-1 aus dem Bebauungsplan XIV-B21 ist in Vorbereitung.

Ergebnis

Mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Änderungserfordernisse aufgetreten.

2.4.2 Durchführung der Beteiligung der Trägerbeteiligung

12 TöB, 11 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b4-6144/8-1/I-04 vom 16.01.2004 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Die Frist wurde auf den 19.02.2004 festgesetzt. Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 27.02.2004 berücksichtigt.

Hinweise äußerten u.a. folgende Behörden:

BA Neukölln, Abt. Gesundheit, Umwelt -Umc1- vom 3.02.2004

Die Stellungnahme des Umweltamtes, Um c1 vom 27.06.2002, sei weiterhin gültig. Das Umweltamt bat lediglich eine Konkretisierung vorzunehmen: Der Bebauungsplan umfasst die altlastenverdächtige Fläche Nr.13757, die Altlastenfläche Nr.1318 grenzt unmittelbar an den Planungsbereich an. In diesem Grenzbereich der Flächen sei eine lokale Grundwasserverunreinigung bekannt. Deshalb sind ggf. einschränkende Maßnahmen im Falle einer Wasserhaltung notwendig.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Die Einschätzung des Gefahrenpotentials und der Entsorgungsmaßnahmen des Umweltamtes sind folgende: Nach Aktenlage geht von der gekennzeichneten Fläche keine Gefährdung für die zu berücksichtigenden Nutzungspfade aus. Für weitere Bodenuntersuchungen im Planbereich besteht aus der Sicht des Umweltamtes keine Notwendigkeit.

Stapl:

Der Hinweis auf die Altlastenfläche Nr.1318 wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung dieser Fläche ergab keine Gefährdung für die zu berücksichtigenden Nutzungspfade.

BA Neukölln, Abt. FinWiSport, Sportamt -Sport L- vom 26.01.2004

Das Sportamt gab zu einigen Punkten der Begründung redaktionelle Hinweise ab.

Stapl:

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes wurde in den jeweiligen Passagen korrigiert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 vom 21.01.2004

Ziele der Raumordnung

Dem Bebauungsplanentwurf stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Der Bebauungsplanentwurf unterstützt den Grundsatz aus §31 Abs.2 Landesentwicklungsprogramm, wonach in allen Teilen des Gesamtraumes eine ausreichende Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen zu schaffen sei.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport -IV C 25- vom 28.01.2004

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden Bedenken geltend gemacht. Es müsse im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren dargelegt und planungsrechtlich einbezogen werden, dass und in wie weit effektive Maßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsemission -bezogen auf Lärm und Luft- außerhalb der Fläche „Öffentlicher Sportplatz“ gesichert sind, so dass die Sportausübung davon unbelastet möglich ist.

Stapl:

Das Bebauungsplanverfahren regelt die Maßnahmen der Verkehrsemissionen nicht. Diese sind in der Planfeststellung der Bundesautobahn aufgeführt und abschließend berücksichtigt worden.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII B- vom 9.02.2004

Die Senatsverwaltung gab zu einigen Punkten der Begründung redaktionelle Hinweise ab.

Stapl:

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes wurde in den jeweiligen Passagen korrigiert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII D 25- vom 17.02.2004

Gegen die Planungsziele bestünden grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Niederschlagsentwässerung der Stellplätze enthalte der Bebauungsplanentwurf keine Aussagen.

Die Versickerung des Regenwassers von den Stellplätzen über die belebte Bodenschicht in den altlastenfreien Untergrund sei dabei gemäß §36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) -Niederschlagswasserbewirtung- vorrangig vorzusehen.

Hinweis:

Die mittelbare Einleitung des Niederschlagswassers von diesen Flächen in ein oberirdisches Gewässer müsse über eine geeignete Reinigungsanlage erfolgen und bedürfe der wasserbehördlichen Genehmigung nach den Bestimmungen der Verordnung über die Reinhaltung oberirdischer Gewässer (Reinhalteordnung –RhO) vom 13. Januar 1995.

Stapl:

Die Stellplatzanlage wird mit Lochpflastersteinen gebaut. Das anfallende Regenwasser versickert innerhalb des gesamten Plangebietes.

Berliner Wasserbetriebe vom 16.02.2004

In der Bergiusstraße befänden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten zur Verfügung stehen.

Da die Fläche des Bebauungsplangebietes aufgrund der bisherigen Nutzung nicht für die Regenentwässerung berücksichtigt wurde, sei mit Einleitungseinschränkungen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestünden seitens der Berliner Wasserbetriebe keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stapl:

Ein Anschluss an die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe ist nicht erforderlich. Der alte Jubiläumssportplatz wurde nicht an die Anlagen angeschlossen. Dies ist auch jetzt nicht erforderlich, da die Sportnutzung weiterhin vorhanden bleibt. Die Versickerung des Regenwassers wird ausschließlich innerhalb des Plangebietes stattfinden.

Fazit:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. Ämter des BA Neukölln geäußerten Hinweise führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und ergänzt. Diejenigen Behörden und Stellen, die Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht hatten, erhielten eine Kopie des Abwägungsvermerkes vom 8.03.2004, aus dem das vollständige Abwägungsergebnis hervorgeht.

2.4.3 Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, Resonanz und Ergebnis

Der Bebauungsplanentwurf 8-1 -Ersatzbau der Sportanlage Jubiläumssportplatz / Bergiusstraße- für Teilflächen des Grundstücks Bergiusstraße 22 (ehemaliger Jubiläumssportplatz) und der ehemaligen Kolonien Alt-Alpental, Frohe Stunde und Sonnengarten im Bezirk Neukölln wurde in der Zeit vom 5. April 2004 bis einschließlich 7. Mai 2004 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 2. April 2004 in der Presse und im Amtsblatt am 26. März 2004 auf den Seiten 1328 und 1329.

Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben Stapl b4 vom 25.März 2004 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Resonanz

Im Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informierten sich 5 Bürger über die geplanten Festsetzungen.

Schriftliche Stellungnahmen erfolgten von der Deutschen Post Telekom AG und den Berliner Verkehrsbetrieben. Des Weiteren informierte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung telefonisch über den Bebauungsplanentwurf.

Geäußerte Anregungen der schriftlichen Stellungnahmen:

Berliner Verkehrsbetriebe vom 19. April 2004

Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestünden aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Wahrzunehmende öffentliche Belange würden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom AG vom 26. April 2004

Gegen den Bebauungsplan bestünden keine Einwände. Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Deutschen Telekom AG würden nicht berührt. Bei Planungsänderungen bittet die Deutsche Telekom AG, sie erneut zu unterrichten.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Telefonat mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I D am 23. April 2004

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies darauf hin, dass im Titel des Bebauungsplanes die Erwähnung „... sowie eine Teilfläche der Bergiusstraße ..." nicht erforderlich sei, da die Bergiusstraße bereits in „... Bergiusstraße 22 ..." genannt wird. Wegen der Änderung des Titels sei keine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich.

Stapl:

Der Titel des Bebauungsplan 8-1 wird redaktionell geändert.

Ergebnis

Der Titel des Bebauungsplanentwurfes wurde redaktionell geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

2.4.4 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde am 14. Februar 2005 gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren angezeigt.

Mit Schreiben vom 8. April 2005 teilte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Ergebnis des Anzeigeverfahrens mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es wurden Hinweise gegeben, die vor Festsetzung zu beachten seien. Die Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Festsetzungsbegründung beachtet.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1.1. Eingriffsregelung gemäß §8 BNatSchG und §1a BauGB

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundlage für die Eingriffsbewertung durch das geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan: reines Arbeitsgebiet Baustufe 6) besteht. Der Bebauungsplan 8-1 verursacht demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

3.1.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB muss nicht erstellt werden, da das Verfahren nach altem Recht (BauGB 1998) durchgeführt wird.

3.2. Auswirkungen auf Leben- und Arbeitsverhältnisse

Durch den Bau der Bundesautobahn A100 / A113 (neu) wurden Flächen der Kolonien Sonnengarten, Alt-Alpental und Frohe Stunde abgeräumt. Ersatzparzellen für die Kleingärtner wurden in der Kolonie Buckower Feldmark am Töpchiner Weg (neue Kolonie) und in den Kolonien an der Schönefelder Straße eingerichtet.

Ebenfalls wurden für den Bau der Bundesautobahn Flächen des Jubiläumssportplatzes benötigt. Der Cimbriasportplatz ist zum Zwecke einer Gewerbeansiedlung verkauft worden. Ein Ersatz wurde durch Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geschaffen.

3.3. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Kostenschätzung für die gesamte Sportplatzanlage mit zwei Kunstrasenspielflächen inklusive Trainingsbeleuchtung, einem neuem Sportgebäude und einer Stellplatzanlage betrug ca. 3,8 Millionen Euro.

Die Finanzierung erfolgte aus Entschädigungszahlungen für den ehemaligen Jubiläumssportplatz (ca. 480.000 € sowie ca. 54.000 € für die Stellplatzanlage), die durch den Vorhabensträger der Bundesautobahn bereitgestellt wurden. Des Weiteren erfolgte die Finanzierung durch das Industrieunternehmen welches den Cimbriasportplatz erworben hat (ca. 380.000 €) und aus der bezirklichen Investitions-Globalsumme ab 2002 (ca. 2,9 Mio. €).

3.4. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

4. Verfahren

4.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung -GL- sind mit dem Schreiben vom 15. November 2000 über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-1 informiert worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung -GL8- hat sich mit Schreiben vom 9. Januar 2001 zustimmend zum Bebauungsplan 8-1 geäußert. Der Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms (Schaffung einer ausreichenden Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen).

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2000 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ebenfalls positiv) mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach §7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der sich gegenwärtig im Bau befindlichen A100 bzw. A113, die mit der Verbindungsfunktionsstufe I Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz ist, gemäß Absatz 1 Nr.2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

4.2 Bezirksamtbeschluss

Der Bebauungsplan 8-1 ist durch den BA-Beschluss Nr.18/01 vom 27. Februar 2001 eingeleitet worden.

Der BA-Beschluss wurde am 16. März 2001 im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 1028 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Planung und Wirtschaft der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner Sitzung am 10. April 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis genommen.

4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 25. August 2003 bis einschließlich 8. September 2003 im Rathaus Neukölln -Fachbereich Stadtplanung- statt. Es wurde der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1000 sowie die Begründung ausgelegt und den Bürgern zur Beteiligung an der Bauleitplanung vorgestellt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 11. November 2003 (Vorlage Nr. 123/03) beschlossen.

Der Ausschuss Hochbau und Bebauungspläne hat die Vorlage in seiner Sitzung am 9. Dezember 2003 zustimmend zur Kenntnis genommen.

4.4 Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß §4 BauGB und §6 AGBauGB in der Zeit vom 19.01.2004 bis 19.02.2004. In der Auswertung und Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen 27.02.2004 berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerkes Stapl b4-6144/8-1/I-04 vom 8.03.2004 mit dem Schreiben vom 9.03.2004 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-1 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

4.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 8-1 gemäß §3 Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom 5. April 2004 bis einschließlich 7. Mai 2004 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung statt und wurde am 2. April 2004 in zwei Berliner Tageszeitungen und im Amtsblatt am 26. März 2004 auf den Seiten 1328 und 1329 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben Stapl b4 vom 25. März 2004 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Öffentlichen Auslegung hat zur Änderung des Titels des Bebauungsplanes geführt.

4.6 Anzeigeverfahren

Am 22. Oktober 2004 wurde der Bebauungsplan gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 20. Januar 2005 mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414);

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

Berlin-Neukölln, den 2005

Vogelsang
Bezirksstadträtin

Borowski
Leiter des Amtes für
Planen, Bauen und Vermessung

Bezirksamt Neukölln von Berlin

INHALT SEITE

1. Planungsgegenstand 4
1.1. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes 4
1.2. Plangebiet 4
1.3. Bestand 4
1.3.1. Umgebung 4
1.3.2. Erschließung 4
1.3.3. Nutzung / Bebauung 5
1.3.4. Eigentumsverhältnisse 5
1.3.5. Stadtbild / Landschaft 5
1.4. Planerische Ausgangssituation 5
1.4.1. Flächennutzungsplan 5
1.4.2. Bereichsentwicklungsplanung 6
1.4.3. Baunutzungsplan 6
1.4.4. In Aufstellung befindliche Bebauungspläne 7
1.4.5. Bebauungsplan XIV-3 7
1.4.6. Bodenbelastungskataster 7
1.4.7. Landschaftsprogramm 8
1.4.8. Landschaftsplan 8
1.4.9. Planfestungsbeschluss BAB A100 / A113 (neu) 8
1.4.10.Mitteilung der Planungsabsicht 9
2. Planinhalt 9
2.1. Intention des Planes 9
2.2. Wesentlicher Planinhalt 9
2.3. Äbwägung / Begründung der einzelnen Festsetzungen 10
2.3.1. Art und Maß der Nutzung 10
2.3.2. Stellplätze 10
2.3.3. sonstige Festsetzungen 10
2.3.4. Belange der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 11
2.3.5. Belange des Verkehrs 11
2.4. Abwägung von Stellungnahmen 11
2.4.1. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz und Ergebnis 11
2.4.2 Durchführung der Beteiligung der Trägerbeteiligung 13
2.4.3 Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, Resonanz und Ergebnis 16
2.4.4 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB 17
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes 17
3.1. Auswirkungen auf die Umwelt 17
3.1.1. Eingriffsregelung gemäß §8 BNatSchG und §1a BauGB 17
3.1.2. Umweltverträglichkeitsprüfung 18
3.2. Auswirkungen auf Leben- und Arbeitsverhältnisse 18
3.3. Haushaltsrechtliche Auswirkungen 18
3.4. Personalwirtschaftliche Auswirkungen 18
4. Verfahren 18
4.1 Mitteilung der Planungsabsicht 18
4.2 Bezirksamtbeschluss 19
4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 19
4.4 Trägerbeteiligung 19
4.5 Öffentliche Auslegung 20
4.6 Anzeigeverfahren 20
5. Rechtsgrundlagen 20

Bezirksamt Neukölln von Berlin